PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

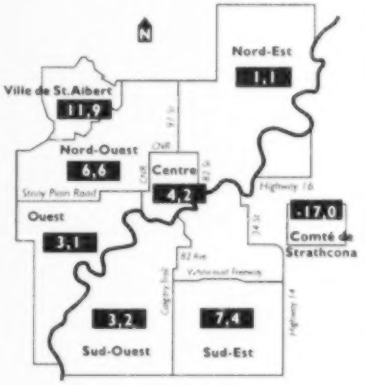
MARCHÉ DU NEUF

Autre excellente année en vue pour la construction résidentielle

Fin 2005, le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton atteignait 13 294, ce qui représente une hausse de 15,7 % par rapport à 2004 et le deuxième résultat le plus élevé jamais enregistré. L'an dernier, seulement quatre autres RMR au Canada ont enregistré plus de 10 000 mises en chantier. Comme les perspectives économiques demeurent très favorables pour 2006, on prévoit que près de 14 000 habitations seront commencées dans la région de la capitale l'an prochain. Fait sans précédent, le nombre de mises en chantier de logements dans la RMR dépassera la barre des 10 000 pour la cinquième année de suite. Jamais depuis la fin des années 1970 et le début des années 1980 le secteur de l'habitation du Grand Edmonton n'aura-t-il affiché de tels volumes constants et élevés de construction.

Le secteur de la construction résidentielle fonctionnant pratiquement à pleine capacité, les pressions sur les coûts sont inévitables et représenteront un défi majeur durant les mois à venir. Les taux hypothécaires n'étant plus à la baisse, mais plutôt en légère hausse, les constructeurs et les promoteurs devront trouver la bonne combinaison de types de logement et de fourchettes de prix s'ils veulent demeurer concurrentiels. Les pressions liées au développement urbain forcent les municipalités à trouver des manières novatrices d'accroître les revenus et de mettre en place les infrastructures dont on a grand besoin afin de permettre la création de nouveaux lotissements. Les municipalités auront de la difficulté à résister à l'imposition de frais et de droits additionnels, et les promoteurs seront à l'affût des collectivités où les barèmes de droits sont avantageux. Au bout du compte, c'est le consommateur qui devra absorber toutes les pressions supplémentaires qui s'exerceront sur les prix en 2006, et la

HAUSSE INÉGALE DES MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON LE SECTEUR D'EDMONTON
De janvier à décembre
(Var. en % de 2004 à 2005)



Source: SCHL

EDMONTON

DATE DE DIFFUSION : PRINTEMPS 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
Les mises en chantier d'habitations augmenteront pour la deuxième année de suite en 2006. Celles de maisons individuelles atteindront un nouveau sommet, tandis que le rythme de la production dans le segment des logements collectifs demeurera soutenu. La hausse des coûts de construction portera les prix à des niveaux sans précédent.

Marché de la revente 3
Le nombre de ventes et les prix moyens battront tous les records cette année. Vu que le marché est très nettement favorable aux vendeurs, l'offre de logements à prix abordable s'effritera, ce qui fera grimper les prix et stimulera les ventes de logements situés dans des ensembles de forte densité.

Marché locatif 5
Le nombre d'appartements vacants fléchira, car le volume des achèvements de logements locatifs diminuera, et la demande s'accroîtra chez les jeunes nouveaux arrivants n'ayant pas les moyens d'être propriétaires. De plus, les propriétaires-bailleurs procéderont à des majorations de loyer plus importantes pour essayer de compenser la hausse de leurs dépenses.

Économie 5
La forte croissance économique amplifiera l'afflux de migrants dans la région, de sorte que le taux de chômage demeurera bas, tandis que le revenu des ménages et la confiance des consommateurs s'amélioreront. Ce dynamisme économique favorisera la demande de logements.

Résumé des prévisions 6

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

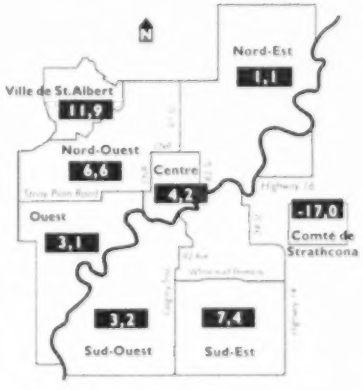
MARCHÉ DU NEUF

Autre excellente année en vue pour la construction résidentielle

En 2005, le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton atteignait 13 294, ce qui représente une hausse de 15,7 % par rapport à 2004 et le deuxième résultat le plus élevé jamais enregistré. L'an dernier, seulement quatre autres RMR au Canada ont enregistré plus de 10 000 mises en chantier. Comme les perspectives économiques demeurent très favorables pour 2006, on prévoit que près de 14 000 habitations seront commencées dans la région de la capitale l'an prochain. Fait sans précédent, le nombre de mises en chantier de logements dans la RMR dépassera la barre des 10 000 pour la cinquième année de suite. Jamais depuis la fin des années 1970 et le début des années 1980 le secteur de l'habitation du Grand Edmonton n'aura-t-il affiché de tels volumes constants et élevés de construction.

Le secteur de la construction résidentielle fonctionnant pratiquement à pleine capacité, les pressions sur les coûts sont inévitables et représenteront un défi majeur durant les mois à venir. Les taux hypothécaires n'étant plus à la baisse, mais plutôt en légère hausse, les constructeurs et les promoteurs devront trouver la bonne combinaison de types de logement et de fourchettes de prix s'ils veulent demeurer concurrentiels. Les pressions liées au développement urbain forcent les municipalités à trouver des manières novatrices d'accroître les revenus et de mettre en place les infrastructures dont on a grand besoin afin de permettre la création de nouveaux lotissements. Les municipalités auront de la difficulté à résister à l'imposition de frais et de droits additionnels, et les promoteurs seront à l'affût des collectivités où les barèmes de droits sont avantageux. Au bout du compte, c'est le consommateur qui devra absorber toutes les pressions supplémentaires qui s'exerceront sur les prix en 2006, et la

HAUSSE INÉGALE DES MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON LE SECTEUR D'EDMONTON
De janvier à décembre
(Var. en % de 2004 à 2005)



Source: SCHL

EDMONTON

DATE DE DIFFUSION : PRINTEMPS 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
Les mises en chantier d'habitations augmenteront pour la deuxième année de suite en 2006. Celles de maisons individuelles atteindront un nouveau sommet, tandis que le rythme de la production dans le segment des logements collectifs demeurera soutenu. La hausse des coûts de construction portera les prix à des niveaux sans précédent.

Marché de la revente 3
Le nombre de ventes et les prix moyens battront tous les records cette année. Vu que le marché est très nettement favorable aux vendeurs, l'offre de logements à prix abordable s'effritera, ce qui fera grimper les prix et stimulera les ventes de logements situés dans des ensembles de forte densité.

Marché locatif 5
Le nombre d'appartements vacants fléchira, car le volume des achèvements de logements locatifs diminuera, et la demande s'accroîtra chez les jeunes nouveaux arrivants n'ayant pas les moyens d'être propriétaires. De plus, les propriétaires-bailleurs procéderont à des majorations de loyer plus importantes pour essayer de compenser la hausse de leurs dépenses.

Économie 5
La forte croissance économique amplifiera l'afflux de migrants dans la région, de sorte que le taux de chômage demeurera bas, tandis que le revenu des ménages et la confiance des consommateurs s'amélioreront. Ce dynamisme économique favorisera la demande de logements.

Résumé des prévisions 6

Canada

60 ANS YEARS

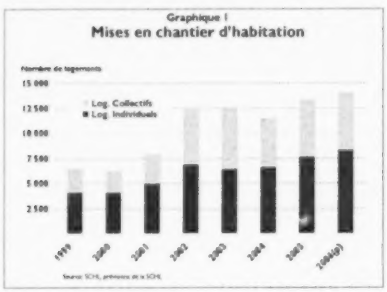
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

concurrence demeurera vive entre les collectivités pour les prochaines étapes de développement.

Mises en chantier de maisons individuelles : un nouveau sommet en 2006

Les constructeurs de maisons individuelles ont commencé un nombre sans précédent de 7 623 unités en 2005, soit 15,3 % de plus qu'en 2004. Il s'agissait là de la quatrième année consécutive où le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassait la marque des 6 000 dans la région d'Edmonton – du jamais vu. La vigueur de l'économie, l'afflux constant de migrants et l'optimisme des consommateurs maintiendront l'activité à un niveau élevé au cours des prochains

Graphique 1
Mises en chantier d'habitation



mois. Résultat : en dépit de la hausse des prix et des taux hypothécaires, le volume de la construction résidentielle en 2006 dépassera celui de 2005. En outre, la rareté des habitations existantes à vendre obligera les nouveaux arrivants dans la région à se tourner vers les logements nouvellement achevés. Cependant, la plupart des gains à ce chapitre cette année se feront dans la première moitié de l'année. De plus, les contraintes liées à la capacité de production, l'allongement des périodes de construction et la rareté des emplacements disponibles pour la construction dans certains secteurs de la ville, conjuguées à l'effet général de la croissance des prix et des taux hypothécaires, encourageront certains acheteurs sensibles aux prix à s'intéresser aux ensembles de logements collectifs de grande densité achevés récemment.

Malgré ces facteurs, les perspectives globales portent à croire que les mises en chantier de maisons individuelles seront soutenues dans l'ensemble de la région et que leur nombre atteindra un niveau record de 8 300. Les deux premiers mois de 2006 ont été parmi les plus doux jamais enregistrés à pareille période de l'année et marqués par la quasi-absence de précipitations de neige. L'activité dans le secteur de la construction a pu ainsi débuter beaucoup plus tôt qu'à l'accoutumée, de sorte qu'un nombre record d'unités étaient en chantier cet hiver.

Les stocks d'invendus ne semblaient pas constituer un problème au premier trimestre, ce qui incitera les constructeurs à commencer un nombre accru d'habitations sans commande ce printemps. De plus, les constructeurs seront encouragés par la conjoncture du marché de la revente, où le nombre d'inscriptions courantes a chuté de 25 % au début de 2006; ce marché ne leur opposera pas une forte concurrence et devrait subir d'importantes hausses de prix, car les vendeurs continuent d'y être nettement avantagés.

Les stocks de maisons individuelles neuves restent bas

Malgré l'accélération soutenue de l'activité observée dans le secteur de la construction à la fin de 2005 et au début de 2006, les constructeurs ont peu d'habitations construites sans carnet de commande à offrir aux acheteurs potentiels. En mars, on dénombrait 545 maisons individuelles achevées et inoccupées dans la région, soit 20 % de moins qu'en mars 2005. Cependant, près de la moitié de ces unités étaient des maisons-témoins, qui sont en général non disponibles pour occupation immédiate. Étant donné que les stocks sont faibles et que l'offre sur le marché de la revente a fondu de 46 % par rapport à mars de l'année dernière, les constructeurs se préparent à dépasser le niveau record de production atteint en 2005.

L'ascension des prix des logements neufs se poursuit

Le prix moyen des maisons neuves types a monté de 10,8 % en 2005 dans le Grand Edmonton, pour s'établir à 268 252 $. La hausse des prix des terrains et des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux a obligé les constructeurs à majorer les prix pour éviter l'érosion de leur marge bénéficiaire. La prospérité économique de l'Alberta et la forte augmentation des dépenses d'infrastructure ont accru la demande de main-d'œuvre et de matériaux de construction. L'offre de terrains viabilisés s'est resserrée, et les promoteurs paient de

Graphique 2
Nombre de maisons individuelles neuves écoulées
par fourchette de prix

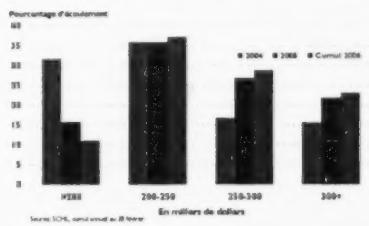


Tableau 1
Maisons individuelles neuves écoulées selon le secteur
De janvier à décembre (Var. en % de 2004 à 2005)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Centre-Nord	79	56	-29,1	248 475	260 841	5,0	227 800	249 750	9,6
Nord-Est	423	589	39,2	211 441	254 675	20,4	207 500	249 500	20,2
Nord-Ouest	950	940	-1,1	225 927	264 308	17,0	222 500	262 500	18,0
Centre-Sud	58	49	-15,5	366 312	392 469	7,1	317 150	339 800	7,1
Sud-Est	733	732	-0,1	219 001	241 637	10,3	208 600	225 050	7,9
Sud-Ouest	1 065	1 405	31,9	284 341	286 835	0,9	249 100	260 100	4,4
Ouest	542	658	21,4	249 602	265 773	6,5	226 900	246 400	8,6
Total - Ville d'Edmonton	3 850	4 429	15,0	245 086	268 018	9,4	225 000	250 000	11,1
Ville de Fort Saskatchewan	81	107	32,1	231 837	253 543	15,6	227 900	233 800	2,6
Ville de Leduc	131	140	6,9	210 531	242 376	15,1	207 500	234 950	13,2
Comté de Parkland	201	185	-8,0	215 672	269 002	24,7	205 564	253 698	23,4
Ville de Spruce Grove	212	223	5,2	212 978	218 973	2,8	209 498	212 620	1,5
Ville de St. Albert	328	356	8,5	302 362	325 017	7,5	271 050	300 850	11,0
Ville de Stony Plain	169	145	-14,2	196 992	215 082	9,2	180 157	207 454	15,2
Comté de Strathcona	901	724	-19,6	252 888	305 264	20,7	228 000	264 000	15,8
Total - Municipalités rurales	**2 578**	**2 492**	**-3,3**	**237 818**	**268 667**	**13,0**	**218 000**	**241 000**	**10,6**
Grand total	**6 428**	**6 921**	**7,7**	**242 171**	**268 252**	**10,8**	**222 500**	**248 300**	**11,6**

Source : SCHL

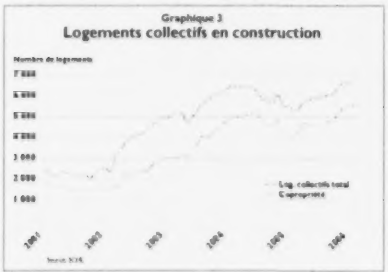
fortes primes pour obtenir des terrains de remplacement qui arriveront sur le marché dans quelques années mais doivent être financés aujourd'hui. Dans les mois à venir, les pressions s'exerçant sur les coûts se maintiendront sans relâche. Le prix des terrains pour maisons individuelles grimpera d'au moins 15 % cette année, peut-être même davantage, selon certaines sources du secteur de l'habitation. Comme les projets d'infrastructure devraient se faire encore plus nombreux dans la province en 2006, le coût des matériaux tels le béton et l'acier subira des pressions à la hausse supplémentaires. Nous nous attendons donc à ce que le prix moyen des maisons individuelles neuves grimpe de 12 % en 2006 et atteigne 300 000 $.

Le graphique 2 illustre l'incidence de ces hausses de prix successives. La proportion de maisons neuves qui se vendent moins de 200 000 $ est passée d'un peu moins du tiers, en 2004, à moins de 16 %, l'année dernière. Au cours des deux dernières années, les prix se sont accrus annuellement de 29 000 $ en moyenne. Dans un contexte où les taux hypothécaires sont en hausse, cette progression des prix aura d'importantes conséquences sur les charges de remboursement hypothécaire associées aux habitations neuves et devrait accroître l'intérêt des consommateurs pour les solutions de rechange comme les logements de grande densité, plus abordables.

Les mises en chantier de logements collectifs demeurent nombreuses

En 2005, le nombre de logements collectifs mis en chantier dans la grande région d'Edmonton a dépassé celui de 2004 de 16,4 %, atteignant 5 671. Les mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements ont affiché des taux de croissance à deux chiffres, tandis que celles de jumelés sont demeurées au même niveau qu'en 2004. La construction est restée vigoureuse au premier trimestre; à la fin de mars, le niveau d'activité était en hausse

Graphique 3
Logements collectifs en construction



de 48,5 %. Nous nous attendons à ce que cet écart d'une année à l'autre se rétrécisse dans les mois à venir, et qu'à la fin de l'année le nombre de mises en chantier de logements collectifs se rapproche du niveau de 2005.

Comme le montre le graphique 3, les unités en construction étaient très nombreuses au premier trimestre de 2006. Un grand nombre de logements commencés en 2005 seront donc achevés au cours des prochains mois et seront prêts à être occupés. En outre, les préoccupations liées à la croissance des stocks semblent s'estomper en raison de l'offre limitée d'appartements en copropriété existants et de maisons individuelles. Par ailleurs, bien que les stocks de logements collectifs neufs aient diminué par rapport à leur sommet historique de mars 2005, ils demeurent élevés comparativement à ce qui a été observé plus tôt dans la présente décennie.

Construction de logements collectifs : les copropriétés seront prédominantes

Cette année, les copropriétés continueront de constituer la majorité des logements collectifs qui seront commencés. Le nombre de logements locatifs mis en chantier a diminué de manière continue depuis le précédent sommet de 2002, et on s'attend à ce qu'il ne remonte pas avant 2007, lorsque le taux d'inoccupation des appartements se resserrera suffisamment pour encourager la construction de nouveaux logements. En revanche, l'activité dans le segment des copropriétés sera stimulée par la conjoncture du marché de l'existant, très favorable aux vendeurs, et par la demande forte et soutenue de maisons en rangée et d'appartements neufs. La façon dont les niveaux de construction évolueront par rapport à l'an dernier sera largement déterminée par l'offre de copropriétés de forte densité au cours des deuxième et troisième trimestres. Les stocks de copropriétés ont diminué au premier trimestre par rapport à la même période en 2005, mais le nombre d'unités en construction en mars 2006 était supérieur de 38 % à celui de mars 2005. Une augmentation des stocks au cours des prochains mois aurait une incidence directe sur le financement des nouveaux ensembles, en raison du resserrement des exigences de prévente qu'imposent les prêteurs dans un tel contexte. Dans l'ensemble, nous nous attendons donc à ce que la production ralentisse modérément dans la seconde moitié de l'année, car les coûts de construction croissants et les taux hypothécaires à la hausse finiront par limiter la marge de manœuvre dont disposent les promoteurs face aux prix et par miner la capacité financière de certains acheteurs.

Comme cette année le prix d'une maison individuelle typique neuve frôlera 300 000 $, beaucoup d'acheteurs éventuels opteront pour le segment des jumelés, où il y a davantage d'habitations à moins de 250 000 $. Le nombre de mises en chantier de maisons jumelées, aussi bien en propriété absolue qu'en copropriété, a été supérieur à 1 100 en 2004 et en 2005. Il sera beaucoup plus élevé cette année, car les constructeurs offriront davantage de jumelés et moins de maisons individuelles dans leurs gammes d'habitations destinées aux accédants.

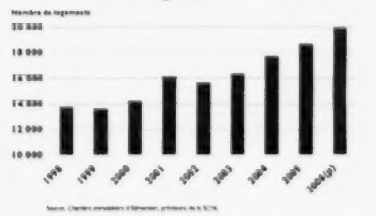
MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes d'habitations existantes éclipseront le record de 2005

Après avoir atteint un niveau sans précédent en 2003 et en 2004, les ventes enregistrées par la chambre immobilière d'Edmonton ont établi un nouveau record en 2005 : les ventes S.I.A.® ont progressé de 5,6 % par rapport à 2004 et se sont chiffrées à 18 634, signe que le marché de la revente a profité des mêmes facteurs économiques et démographiques qui ont alimenté la demande d'habitations neuves l'an dernier. En 2006, de nouveaux sommets s'ajouteront au livre des records de la chambre immobilière, puisque le nombre de ventes et le prix moyen S.I.A.® éclipseront ceux de 2005.

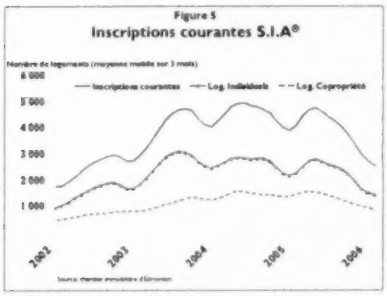
En 2005, la baisse des nouvelles inscriptions et la reprise des ventes ont donné l'avantage aux vendeurs, de sorte que le niveau annuel moyen du rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé à 72 %, après s'être établi à 67 % en 2004. Résultat : le prix de revente moyen, tous types de logements confondus, a progressé

Graphique 4
Marché de la revente – Nombre annuel de ventes de logements



de 8 % l'année dernière pour atteindre 193 934 $. En outre, le marché a continué de se resserrer durant les premiers mois de 2006, de sorte que le rapport ventes-nouvelles inscriptions moyen a atteint 85 % au premier trimestre, alors qu'il était de 59 % un an plus tôt. Cette année, l'important afflux migratoire et l'offre toujours restreinte par rapport à la demande pousseront donc le prix de

Figure 5
Inscriptions courantes S.I.A®



revente moyen des habitations à 224 000 $, ce qui représente une hausse de près de 15,5 % et signifie que le marché restera très favorable aux vendeurs.

Les ventes de maisons individuelles dépassent les attentes

Les ventes de maisons individuelles existantes ont elles aussi atteint un nouveau sommet en 2005; elles ont été au nombre de 12 504, dépassant ainsi de 4 % le record établi l'année précédente. L'offre n'a toutefois pas réussi à suivre le rythme de croissance des ventes : il y a eu 16 682 inscriptions au S.I.A.®, un chiffre inférieur d'un peu moins de 1 % à celui de 2004. En 2006, l'intensification de l'afflux de migrants, conjuguée à des perspectives économiques très favorables, alimentera davantage la croissance des ventes, lesquelles devraient se chiffrer à 13 200. Tout comme pour le marché des maisons individuelles neuves, la majorité de ces gains seront réalisés au premier semestre, mais l'écart avec 2005 se rétrécira à mesure que l'année avancera, en raison de l'effet combiné de l'augmentation des prix et de la hausse des coûts de financement.

Le prix des maisons bondira en 2006

De 2004 à 2005, le prix de revente des maisons individuelles a connu une impressionnante hausse de 9,3 % et a atteint un niveau record de 220 347 $. La proportion de maisons vendues plus de 200 000 $ est passée de 42 à 54 %. Au premier trimestre de 2006, les ventes ont continué de croître rapidement, de sorte que les stocks ont dégringolé et que le rapport ventes-inscriptions courantes a été propulsé à des niveaux jusque là inégalés. Cette conjoncture a entraîné des hausses de prix supérieures à 10 % par rapport au premier trimestre de 2005. Cette année, le manque soutenu d'inscriptions à moins de 150 000 $ fera grimper de 18 % le prix de vente moyen, qui atteindra 260 000 $.

En 2006, la hausse de taux hypothécaires et des prix entraînera une augmentation substantielle des frais de service de la dette associée à une maison individuelle existante à Edmonton. L'an dernier, le léger repli des taux hypothécaires avait contribué à faire passer de 9,3 à 8,8 % la hausse du coût d'achat d'une maison typique avec une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans. Cette année cependant, l'effet inverse se produira, la remontée anticipée des taux hypothécaires amplifiant l'impact des hausses de prix sur les charges de remboursement hypothécaire (principal et intérêt), lesquelles grimperont de 24 % en réaction à l'augmentation attendue de 18 % du prix moyen des habitations existantes. Ces hausses l'emporteront largement sur la croissance du revenu et auront pour effet de ralentir la progression des ventes sur douze mois pendant la seconde moitié de 2006.

Les copropriétés existantes demeurent populaires

La demande de copropriétés était très forte en 2005; les ventes de ce type d'habitations ont avancé de 7,7 % au cours de l'année et se sont chiffrées à 5 020, malgré une diminution de 3 % des nouvelles inscriptions. Un scénario similaire s'annonce pour 2006. Même si le nombre d'unités sur le marché a reculé, les ventes se sont accrues au premier trimestre et devraient afficher une progression de près de 10 % à la fin de l'année.

La conjoncture du marché ayant évolué à l'avantage des vendeurs, la montée des prix devrait s'accélérer au cours de l'année. En 2005, le prix de revente des copropriétés s'est accru en moyenne de 4,8 % pour atteindre 141 009 $ – du jamais vu. La proportion de copropriétés existantes vendues moins de 100 000 $ est passée de 24,6 % en 2004 à 20,9 % en 2005. Cette année, la forte demande provenant des acheteurs qui n'ont plus les moyens d'acquérir une habitation de faible densité en propriété absolue, conjuguée au nombre réduit d'inscriptions, continuera de faire monter les prix. Ainsi, une copropriété

Tableau 2
VENTES S.I.A.® DE MAISONS INDIVIDUELLES
De janvier à décembre (Var. en % de 2004 à 2005)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Nord-Ouest	457	448	-2,0	172 356	184 894	7,3	163 000	174 300	6,9
Centre-Nord	1 666	1 822	9,4	193 487	210 271	8,7	184 780	201 500	9,0
Nord-Est	546	609	11,5	160 141	173 454	8,3	157 000	167 500	6,7
Centre	475	538	13,3	128 893	140 138	8,7	124 000	129 550	4,5
Ouest	1 143	1 177	3,0	235 090	264 488	12,5	212 000	230 250	8,6
Sud-Ouest	1 414	1 572	11,2	277 379	299 415	7,9	245 000	269 900	10,2
Sud-Est	1 740	1 773	1,9	187 318	211 837	13,1	178 425	202 500	13,5
St. Albert	988	956	-3,2	237 871	259 587	9,1	219 900	238 500	8,5
Sherwood Park	989	942	-4,8	232 763	256 725	10,3	220 000	243 000	10,5
Leduc	234	290	23,9	182 481	201 210	10,3	168 000	186 250	10,9
Spruce Grove	317	366	15,5	187 336	202 772	8,2	176 000	193 500	9,9
Stony Plain	189	215	13,8	192 442	215 974	12,2	189 000	210 000	11,1
Fort Saskatchewan	180	213	18,3	186 636	202 570	8,5	173 000	190 000	9,8
Tous les secteurs, CIE	12 028	12 504	4,0	201 622	220 347	9,3	192 500	207 500	7,8

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

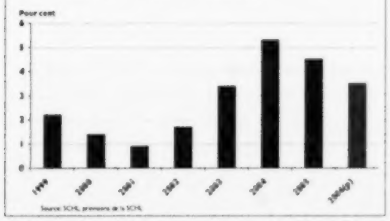
typique se vendra près de 158 000 $, soit 17 000 $ ou 12 % de plus qu'en 2005.

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation descendra en 2006

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Edmonton est passé de 5,3 % en octobre 2004 à 4,5 % en octobre 2005. En 2004, il a atteint son point le plus élevé en huit ans en raison du grand nombre de logements collectifs achevés au cours des années précédentes et des ventes records d'habitations. L'an dernier, les ventes sont demeurées fortes, mais un recul du rythme d'achèvement des appartements locatifs a permis aux taux d'inoccupation d'amorcer un virage. L'afflux migratoire croissant, en particulier dans le groupe clé des 19 à 24 ans, a également contribué à l'intensification de la demande de logements locatifs.

Figure 6
Taux d'inoccupation des appartements



En 2006, la proportion d'appartements inoccupés devrait diminuer encore dans la région, pour se fixer à près de 3,5 %, en réaction à la forte demande et à la contraction persistante de l'offre. En outre, les coûts liés à la possession d'une habitation devraient à nouveau grimper beaucoup plus rapidement que les loyers, sous l'effet de la hausse du prix des habitations, des taux hypothécaires et du coût des services publics. Cet écart grandissant devrait contribuer à freiner le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. De plus, l'afflux migratoire et la création d'emplois devraient s'accentuer par rapport à l'année dernière et stimuler la demande de logements locatifs. Comme un moins grand nombre d'unités locatives seront achevées en 2006, l'offre sera restreinte et les taux d'inoccupation suivront une tendance à la baisse.

Certaines propriétés locatives construites ces dernières années ont par ailleurs été transformées en copropriétés, ce qui réduira l'offre d'unités locatives en 2006. Cela dit, il y a encore un grand nombre d'appartements en construction ce printemps et, bien qu'il s'agisse surtout d'appartements en copropriété, l'offre de nouvelles unités entrant sur le marché devrait demeurer relativement bonne. Cet afflux empêchera tout recul important du nombre de logements vacants pendant l'année, puisqu'un grand nombre de ces appartements en copropriété neufs seront achetés par des investisseurs qui les offriront sur le marché locatif secondaire.

Les taux d'inoccupation demeurent relativement élevés dans la RMR d'Edmonton, de sorte que les propriétaires-bailleurs sont restés prudents relativement aux hausses de loyer. Ainsi, après une modeste augmentation de 1,2 % enregistrée lors de l'enquête précédente, le loyer moyen des appartements s'est accru de seulement 1,4 % depuis octobre 2004. Il a donc connu une hausse moyenne modeste de 9 $ l'an passé, comparativement à 8 $ dans l'enquête de 2004. Étant donné que les taux d'inoccupation devraient poursuivre leur tendance à la baisse en 2006, les propriétaires-bailleurs chercheront à imposer des augmentations de loyer plus importantes que celles qu'ils ont généralement demandées aux locataires en 2004 et en 2005. Cependant, comme la proportion d'appartements vacants demeurera audessus de 3 % l'an prochain, beaucoup de propriétaires hésiteront à hausser substantiellement les loyers par crainte de perdre des locataires et, par le fait même, de voir s'accroître leurs frais d'exploitation. Les hausses de loyer devraient atteindre près de 3 % en 2006, ce qui se traduira par une augmentation moyenne de 20 $ pour le locataire.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Le secteur de l'énergie stimule l'expansion économique

Les perspectives économiques d'Edmonton demeureront très positives jusqu'en 2007, grâce à l'essor du secteur de l'énergie et au niveau élevé et soutenu des dépenses en infrastructures des provinces et des municipalités. D'autres secteurs comme la fabrication, le transport et les services professionnels et techniques bénéficieront également des projets d'exploration et de mise en valeur dans le secteur pétrolier et gazier. La confiance des entreprises et des consommateurs devrait donc demeurer très forte en Alberta cette année.

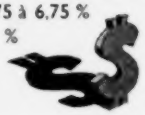
Les projections de croissance économique restent élevées pour la région de la capitale et du centre nord de l'Alberta, vu les investissements massifs dans le secteur des sables bitumineux. Plus de 96,5 milliards de dollars de dépenses d'investissement reliées au secteur de l'énergie sont actuellement au stade de la planification ou sont déjà engagées dans la province, soit 22 % de plus que l'année précédente. En outre, le gouvernement provincial a prévu dans son budget 2006 une forte hausse des dépenses en infrastructures pour soutenir l'essor économique d'Edmonton, annonçant entre autres le prolongement vers le nord de la route de contournement de la ville et de la branche sud du train léger sur rail.

L'un des défis de taille auxquels la région est confrontée est son marché du travail serré. En 2005, l'emploi à Edmonton a reculé de plus de 1 %, en raison des contraintes liées à l'insuffisance de nouveaux travailleurs. L'accélération de la croissance du solde migratoire permettra à l'emploi de progresser de 1,8 % en 2006, même si elles ne compensera pas entièrement le manque de main-d'œuvre spécialisée. Les nombreuses occasions d'emploi à Edmonton et le très bas taux de chômage favoriseront l'arrivée de nombreux migrants au cours de la période prévisionnelle. Cela dit, le taux de chômage demeurera parmi les plus faibles de toutes les RMR du Canada, et les conditions serrées du marché de l'emploi pousseront les taux de rémunération à la hausse. Le secteur de la construction, en particulier, continuera à lutter contre l'insuffisance d'ouvriers spécialisés et l'escalade des coûts de la main-d'œuvre.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2006, le cycle de resserrement de la politique monétaire se poursuivra à un rythme modéré aux ÉtatsUnis et au Canada. Dans ces deux pays, les taux d'intérêt à court terme et à long terme devraient augmenter d'entre 25 et 50 centièmes de point d'ici la fin de 2006.

Les taux hypothécaires au Canada, qui restent bas par comparaison aux normes historiques, devraient évoluer à la hausse cette année. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se chiffreront dans des fourchettes allant respectivement de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 % en 2006.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement d'Edmonton
printemps 2006

	2003	2004	Var.en %	2005	Var.en %	2006(p)	Var.en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A®(1) (moy.ann.)	3 954	4 531	14,6%	4 082	9,9%	3 650	-10,6%
Ventes S.I.A®							
Logements individuels	11 097	12 028	8,4%	12 504	4,0%	13 200	5,6%
Copropriétés	4 268	4 661	9,2%	5 020	7,7%	5 500	9,6%
Total	16 277	17 652	8,4%	18 634	5,6%	19 900	6,8%
Prix S.I.A® ($)							
Logements individuels	185 569 $	201 622 $	8,7%	220 347 $	9,3%	260 000 $	18,0%
Copropriétés	124 671 $	134 503 $	7,9%	141 009 $	4,8%	158 000 $	12,0%
Total	165 541 $	179 610 $	8,5%	193 934 $	8,0%	224 000 $	15,5%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 391	6 614	3,5%	7 623	15,3%	8 300	8,9%
Logements collectifs	5 989	4 874	-18,6%	5 671	16,4%	5 700	0,5%
Total	12 380	11 488	-7,2%	13 294	15,7%	14 000	5,3%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	223 507 $	242 171 $	8,4%	268 252 $	10,8%	300 000 $	11,8%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	3,4	5,3		4,5		3,5	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	1,8	1,2		1,4		3	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 ans)	5,82	5,65		5,59		6,22	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23		5,99		6,61	
Personnes occupeés	539 900	556 300	3,0%	552 300	-0,7%	562 300	1,8%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	16 600	16 400		-8 000		10 000	
Taux de chômage	5,0	4,8		4,6		4,8	
Solde migratoire (année de recensement)	6 364	6 700	5,3%	9 000	34,3%	12 000	33,3%

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL
1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

ALBERTA .... HIER, AUJOURD'HIU, DEMAIN

CMHC HOUSING OUTLOOK CONFERENCE

LE 16 NOVEMBRE 2006
THE WESTIN HOTEL
CALGARY, ALBERTA

Inscrivez le dans vos agendas!

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

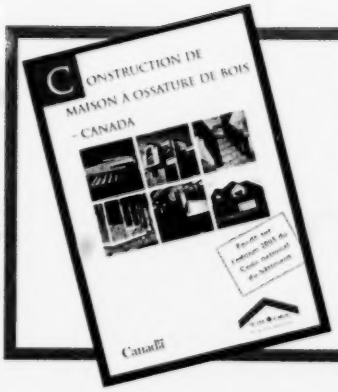
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64345_2006_M03